

5.1

Dispositions communes écrites et graphiques

Table des matières

Table des matières	2
Introduction	5
Préambule	9
I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	10
a. Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	10
Application du règlement aux lotissements	10
Adaptations mineures	10
Reconstruction après destruction ou démolition.....	10
Sécurité – salubrité - nuisances.....	10
b. Informations et réglementations relatives aux risques et nuisances affectant le territoire.....	11
Aléa retrait-gonflement des argiles	11
Plan de Prévention des Risques d'Inondation	12
Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly (PEB)	12
Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres	12
Entretien et gestion à proximité des cours d'eau	12
DISPOSITIONS COMMUNES ÉCRITES EN ZONES URBAINES	14
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	14
a. Destinations et sous-destinations	14
b. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	14
Occupations et utilisations des sols interdites	14
Occupations et utilisations des sols autorisées sous conditions	14
c. Mixité fonctionnelle et sociale	15
Règle spécifique pour les rez-de-chaussée de mixité fonctionnelle	15
2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	16
a. Volumétrie et implantation des constructions	16
Implantation à l'alignement	16
Implantation par rapport aux limites séparatives	16
Implantation entre parties de façade d'une même construction.....	16
Cours communes.....	17
Règle relative à l'implantation des constructions annexes/abris légers.....	17
Règle relative à l'implantation des piscines	17
Extension et surélévation des constructions existantes non conformes aux règles d'implantations	17
Surélévation des constructions existantes dans les secteurs inondables concernés par un PPRI	19
Règle particulière pour les équipements publics et d'intérêt collectif.....	19
Isolation thermique par l'extérieur	19
Terrains d'angles.....	19

Transitions entre les zones denses et les zones pavillonnaires ou naturelles	20
b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	21
Performance énergétique et environnementales	21
c. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	22
Traitement des espaces non bâtis	22
Aspects extérieurs des constructions	23
3. STATIONNEMENT.....	24
d. Dispositions transversales pour les véhicules motorisés :.....	26
e. Dispositions générales pour les vélos :.....	30
4. EQUIPEMENT ET RESEAUX	32
a. Desserte par les voies publiques ou privées	32
b. Desserte par les réseaux	33
c. Gestion des déchets	34
DISPOSITIONS COMMUNES GRAPHIQUES EN ZONES URBAINES.....	35
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	35
a. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	35
Aire d'accueil des gens du voyage	35
Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)	35
Emplacements réservés	35
Secteur soumis à des risques naturels au titre du R151-34 du code l'urbanisme.....	35
b. Mixité fonctionnelle et sociale	37
« Linéaire commercial et artisanal »	37
« Linéaire de mixité d'activités »	37
« Linéaire actif »	37
Secteur de mixité fonctionnelle	37
Secteur de mixité sociale au titre du L.151-15 du Code de l'urbanisme	38
Taille minimale des logements au titre L.151-14 du Code de l'urbanisme.....	40
2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	41
a. Volumétrie et implantation des constructions	41
Alignement spécifique identifié sur le document graphique	41
Retrait spécifique identifié sur le document graphique	42
Implantation spécifique identifié sur le document graphique	47
Emprise au sol spécifique identifié sur le document graphique	48
Espace vert de pleine terre spécifique identifié sur le document graphique.....	48
Hauteur spécifique identifié sur le document graphique.....	49
Secteurs à plan masse	50
Plan de nivellement.....	57
f. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	58

Bâti patrimonial au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme	58
Ensembles bâtis patrimoniaux au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme	59
Linéaires de façades protégées au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme	59
Les cours au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme	60
Clôture au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme	60
Sentes au titre du L. 151-38 du Code de l'urbanisme	60
Cône de vue paysager au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme	60
b. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	61
Espace paysager identifié au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme	61
Continuité écologique à préserver identifié au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme	62
Haie à créer ou à préserver au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme	62
Alignement d'arbre identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme	62
Arbre remarquable identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme	63
Plans d'eau et cours d'eau identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme	64
Zones humides identifiées au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme	65
Lisières de massifs boisés de plus de 100 hectares	66
Espaces boisés classés au titre du L. 113-1 du Code de l'urbanisme	67

Introduction

Champ d'application territorial du PLUi

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de Grand Paris Sud Est Avenir, regroupant les villes de : Alfortville, Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil, La Queue-en-Brie, Le Plessis-Trévisé, Limeil-Brévannes, Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Noisieu, Ormesson-sur-Marne, Périgny-sur-Yerres, Santeny, Sucy-en-Brie, Villecresnes.

Division du territoire en zones et contenu des documents graphiques

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

- zones urbaines (U) ;
- zones à urbaniser (AU)
- Zone fermée à l'urbanisation (2AU)
- zones naturelles (N).
- zones agricoles (A)

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives :

- aux emplacements réservés ;
- aux formes urbaines et implantations spécifiques ;
- à la mixité fonctionnelle à protéger ou à développer ;
- aux secteurs de projets ;
- à la protection du patrimoine bâti, urbain et paysager ;
- à la nature en ville.

Articulation du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qu'elles soient « thématiques », ou « sectorielles ».

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions réglementaires. Elles peuvent, par exemple :

- Préciser l'application spatiale de dispositions réglementaires écrites (par exemple, la localisation des destinations des constructions),
- Préciser les modalités de mise en œuvre de certaines règles (par exemple la modulation des hauteurs des constructions et des règles d'espaces libres selon leur localisation),
- Renseigner des sujets sur lesquels le règlement est muet.

Les projets doivent alors à la fois être compatibles avec les OAP et conformes au règlement.

Articulation du règlement avec les plans masses

Tout projet doit être conforme aux dispositions graphiques édictées au sein des secteurs de Plan masse dont les périmètres sont identifiés sur les plans de zonages ainsi qu'aux dispositions du présent règlement.

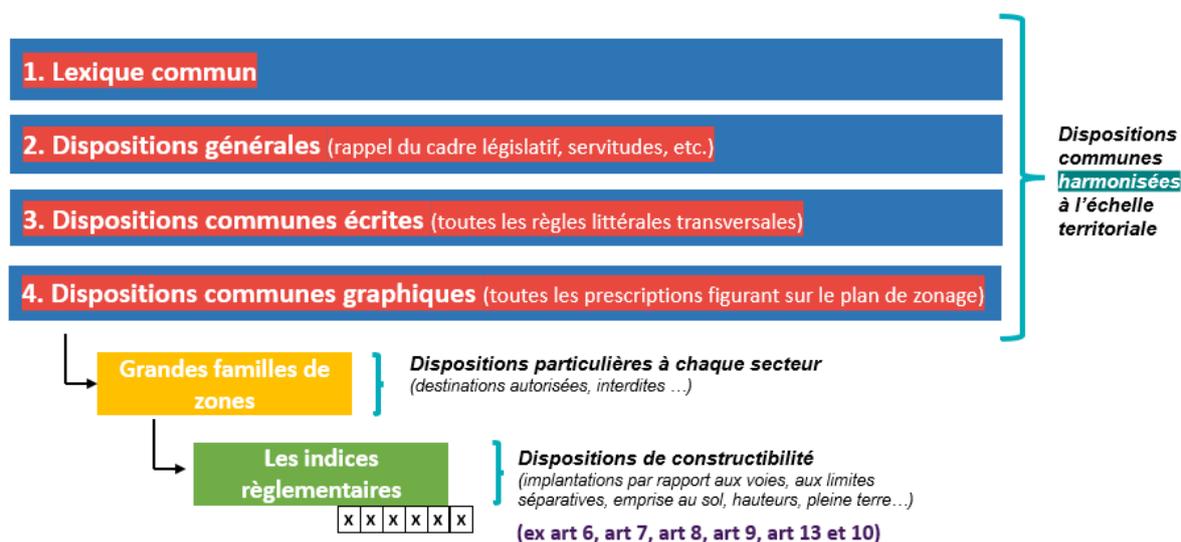
Articulation du règlement avec les zones UP

Les zones UP encadrent des secteurs qui sont porteurs d'un projet particulier, qui ne correspondent pas forcément aux typologies existantes sur le territoire. Ces zones disposent d'un règlement spécifique qui permet de mettre en œuvre ce projet.

Les zones UP dérogent aux dispositions communes écrites et au lexique. Il est à noter que les dispositions graphiques s'appliquent aux zones UP. Tout projet doit par ailleurs être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Organisation et contenu du présent règlement

La structure du règlement vise à la fois à mettre en valeur les dispositions communes permettant de traduire les grandes orientations du PADD, tout en permettant une souplesse et une finesse réglementaire à même de conserver les particularismes locaux.



Le lexique

Le lexique vise à faciliter l'application des règles du PLUi en définissant les éléments qui entrent dans la réglementation et en précisant le cas échéant les modes de calcul. Il permet par ailleurs de limiter les différences d'instruction d'une commune à une autre en proposant un référentiel commun.

Les dispositions générales et communes (écrites et graphiques)

Les dispositions générales présentent les réglementations, servitudes, dispositions, qui s'appliquent nonobstant les dispositions du PLUi.

Les dispositions communes sont des dispositions transversales qui s'appliquent quelle que soit la zone du PLUi. Elles sont à la fois écrites, et graphiques (font l'objet d'une inscription spécifique sur le plan de zonage). Elles abordent les questions transversales liées à la prise en compte des risques, au stationnement, aux conditions de desserte des terrains, à la mixité sociale et fonctionnelle, à la protection du patrimoine bâti et paysager et à l'aspect extérieur des constructions. Par soucis de préserver l'identité de chaque commune, ce dernier point est traité à l'échelle de chaque ville dans le règlement.

Les destinations et sous-destinations

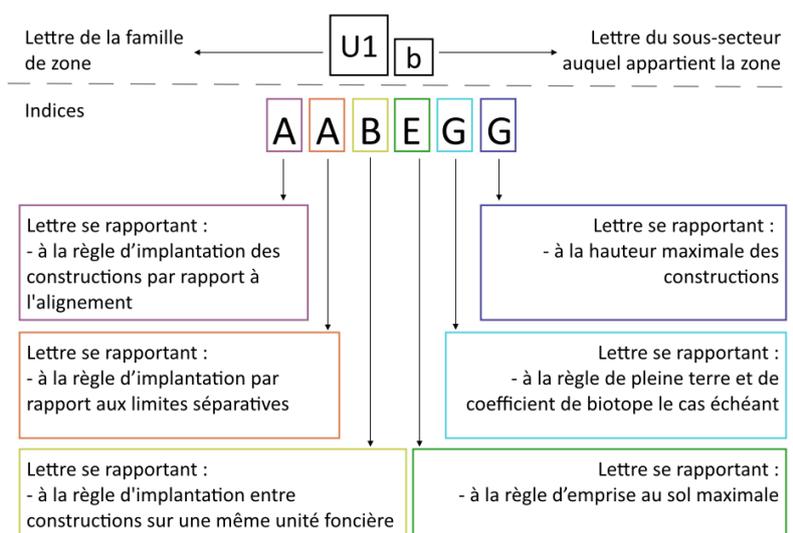
Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites y sont listées par grandes familles de zone.

Les fiches indices

Les dispositions applicables aux zones urbaines (hors zones spécifiques de projet) et naturelles. Elles se déclinent pour chaque zone en 6 règles :

- Implantation par rapport à l'alignement
- Implantation par rapport aux limites séparatives
- Implantation entre constructions sur une même unité foncière
- Emprise au sol maximale des constructions
- Espace vert de pleine terre et espace perméable et éco-aménagé
- Hauteur maximale des constructions

LECTURE DES NOMS DE ZONES ET DU SYSTÈME D'INDICES



Utilisation du présent règlement

Identification des dispositions du règlement graphique (*Ces dispositions priment sur les dispositions écrites*) :

- Identification de la zone et du secteur dans lequel se situe le terrain concerné en consultant le plan de zonage faisant figurer les indices ; se référer ensuite au 4.3 Destinations et sous-destinations ainsi qu'au 4.4 fiches indices pour identifier les dispositions écrites qui s'appliquent.
- Consultation des plans de zonage pour identifier si le terrain est concerné par une disposition graphique. Si c'est le cas, se référer à la partie « Dispositions communes graphiques » qui précise les dispositions qui s'imposent.
- Identification de l'éventuel périmètre d'une OAP sectorielle.
- Identification de l'éventuel périmètre d'un secteur de plan masse. Si besoin, consultation des 5.3 plans masses du document graphique
- Identification d'un secteur de mixité sociale ou de taille minimale de logements en consultant le 5.2 plan de mixité
- Identification des normes de places de stationnement en consultant les 5.4 plans de stationnement

Application des dispositions du règlement écrit :

- Les dispositions communes (Partie 4.1 du règlement)
- Le lexique du PLUi qui précise les définitions et les modes de calcul pour l'application des règles (Partie 4.2 du règlement)
- Les dispositions spécifiques à la zone concernée, fiches indices (Parties 4.4 du règlement).

Application des orientations des OAP (ces orientations s'appliquent en plus des dispositions du présent règlement dans un rapport de compatibilité).

- Consultation des OAP « thématiques »

Si concerné par un secteur d'OAP sectorielle :

- Consultation des orientations de l'OAP sectorielle (locales ou intercommunales) concernée.

Cas particulier des zones de projet (UP) :

Au sein des zones UP, des dispositions particulières peuvent s'appliquer. Les zones UP dérogent aux dispositions communes écrites et au lexique. Il est à noter que les dispositions graphiques s'appliquent néanmoins aux zones UP.

Préambule

Chaque autorisation d'urbanisme doit respecter l'ensemble des règles édictées dans le présent règlement. Dans le cas où il subsiste des superpositions de règles notamment entre les dispositions communes et les indices, la règle la plus restrictive s'applique.

Exemple : l'indice « implantation par rapport aux limites séparatives » fixe une distance de retrait de 3 mètres depuis les limites séparatives. Or les dispositions communes relatives aux transitions entre deux zones denses et pavillonnaires fixent la distance de retrait à 8 mètres. C'est cette dernière qui s'applique.

Les dispositions communes graphiques au chapitre « a. Volumétrie et implantations des constructions » s'appliquent en complément ou en substitution des règles édictées dans les indices concernés.

Exemple : l'indice « implantation par rapport à l'alignement » fixe une distance de retrait de 3 mètres. Or un alignement spécifique identifié sur le document graphique impose un alignement obligatoire. C'est cette dernière disposition qui s'applique.

Exemple : l'indice « hauteur maximale des constructions » fixe la hauteur maximale à 12 mètres au point le plus haut, et un gabarit à respecter (hauteur à l'égout du toit de 9 mètres puis oblique de 45° à partir de cette hauteur). Or une hauteur spécifique identifié sur le document graphique permet une hauteur à 15 mètres au point le plus haut. La construction peut s'élever à 15 mètres au point le plus haut mais devra respecter dans tous les cas le gabarit fixé dans l'indice.

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a. Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Application du règlement aux lotissements

L'article R151-21 du Code de l'urbanisme prévoit que « dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées aux indices relatifs aux implantations et à la volumétrie des constructions sont appréciées au regard de chacun des lots.

Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (lorsque l'écart par rapport à la règle est faible) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 152.3 du Code de l'urbanisme).

Reconstruction après destruction ou démolition

L'article L111-15 du code de l'urbanisme prévoit que lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolit, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Par dérogation à l'article L 111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit est autorisée uniquement s'il s'agit d'une destruction par un sinistre depuis moins de 10 ans, et sauf si le plan de prévention des risques d'inondation en dispose autrement, et dès lors que le bâtiment a été régulièrement édifié.

Dans tous les autres cas, toute reconstruction doit respecter les règles du PLU.

Sécurité – salubrité - nuisances

Quelles que soient les règles applicables dans le présent PLU, la connaissance d'un risque non répertorié, peut faire l'objet d'un refus d'autorisation ou d'autorisation avec prescriptions en s'appuyant sur l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme indiquant que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

b. Informations et réglementations relatives aux risques et nuisances affectant le territoire

Aléa retrait-gonflement des argiles

Certains secteurs du territoire sont concernés par le risque de retrait / gonflement des argiles (cf. cartographie du risque annexé au présent règlement du PLU). Cette carte classe les zones selon le risque. Seules les zones identifiées en aléas moyen ou fort sont concernées par les dispositions suivantes :

Au sein des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux identifiées en annexe du PLU, la réalisation d'études de sol conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre est obligatoire avant la vente d'un terrain constructible ou la construction ou l'extension d'une habitation.

L'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, est annexé au présent règlement.

Pour rappel, l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

« L'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article R. 112-6 du Code de la construction et de l'habitation permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Elle doit fournir un modèle géologique préliminaire et les principales caractéristiques géotechniques du site ainsi que les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Cette étude préalable comporte une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours. Elle est complétée, si besoin, par un programme d'investigations spécifiques visant à établir les connaissances géologiques et géotechniques permettant de réduire, autant que possible, les incertitudes et risques géotechniques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles sans préjudice des autres aléas géotechniques pouvant exister au droit du projet.

Une étude géotechnique préalable de type G1 (phase étude de site et phase principes généraux de construction) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

L'étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, mentionnée à l'article R. 112-7 du code de la construction et de l'habitation, a pour objet de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, en tenant compte des recommandations énoncées lors de l'étude géotechnique préalable et en réduisant au mieux les risques géotechniques identifiés et jugés importants, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données géotechniques pertinentes, si besoin après la réalisation d'un programme spécifique d'investigations géotechniques. Elle fournit un dossier de synthèse définissant techniquement les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Une étude géotechnique de conception de type G2 (phase avant-projet et phase projet) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

Dans le cas d'un projet d'extension d'un bâtiment qui avait fait l'objet d'une étude géotechnique de conception qui prévoyait le projet d'extension, l'étude géotechnique de conception initiale vaut étude géotechnique de conception pour l'extension, sous réserve que le procédé constructif soit le même que dans l'étude initiale.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment qui avait déjà fait l'objet d'une étude géotechnique de conception lors de sa construction qui ne prévoyait pas l'extension ou qui prévoyait l'extension mais avec un autre procédé constructif, l'étude géotechnique de conception de l'extension peut s'appuyer sur les données géotechniques et les conclusions de l'étude géotechnique de conception initiale, si celles-ci sont pertinentes pour le projet

Plan de Prévention des Risques d'Inondation

Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Marne et de la Seine, approuvé par arrêté préfectoral du 28 juillet 2000, révisé le 12 novembre 2007. Il vaut servitude d'utilité publique et est annexé au présent PLUi.

Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de l'Yerres, approuvé par arrêté interpréfectoral du 18 juin 2012. Il vaut servitude d'utilité publique et est annexé au présent PLUi.

Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly (PEB)

Un plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Paris-Orly a été approuvé le 21 décembre 2012 et conditionne toute implantation de nouvelle construction, sauf dans les zones de renouvellement urbain (ZRU) signées par la préfecture où une convention s'applique.

Le règlement et le plan du PEB figure en annexe de servitudes d'utilité publique du PLUi.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Les arrêtés préfectoraux du 3 janvier 2002 précisent pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports mentionnés (infrastructures routières et ferroviaires existantes et futures) :

- le classement dans une des cinq catégories,
- la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons,
- les prescriptions d'isolement acoustique minimum pour les différents types de bâtiments dans les secteurs affectés.

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par cet arrêté, toutes constructions à usage d'habitation ou d'enseignement doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter au document graphique et respecter les dispositions présentées dans le dossier « Annexes ».

Aux abords des voies répertoriées par les arrêtés préfectoraux du 3 janvier 2002

Toute construction destinée à l'habitation ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif située aux abords de ces voies – repérés au document graphique complémentaire – doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Entretien et gestion à proximité des cours d'eau

L'entretien et la gestion du milieu doivent être conformes à l'article L.215-14 du Code de l'environnement. « [...] Le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par l'enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives. [...] »

Selon l'article L. 215-18 du Code de l'environnement, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres de part et d'autre des cours d'eau. Ces espaces sont matérialisés par des bandes enherbées inconstructibles.

[CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE](#)

DISPOSITIONS COMMUNES ÉCRITES EN ZONES URBAINES

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

c. Destinations et sous-destinations

Se reporter au règlement 5.3 Destinations et sous-destinations.

d. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public, et les décharges ;

Occupations et utilisations des sols autorisées sous conditions

Dans les zones UI et UE :

Les établissements à usage d'activités comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), soumises à enregistrement ou à déclaration et à autorisation, sont autorisées

Dans les autres zones urbaines :

Seuls les établissements à usage d'activités comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), soumises à enregistrement ou à déclaration sont autorisés à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants ou des autres usagers de la zone et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition :

- que leur réalisation soit liée aux destinations ou utilisations des sols admises par la zone dans laquelle ils se situent ;
- ou qu'ils soient directement nécessaires à la mise en œuvre de travaux de construction ou d'aménagement autorisés ;
- ou qu'ils correspondent à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
- ou qu'ils soient menés en perspective ou en accompagnement de travaux d'ouvrages ou d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulations douces ou d'aménagement d'espaces publics ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur des paysages, des sites ou de vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils soient liés à la gestion écologique d'un espace ou participent à la réduction de nuisances (merlons, etc.).
- ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques

- ou qu'ils n'entraînent pas une différence d'altimétrie de plus de 2 mètres avec les terrains environnants dans le cas de terrains à forte pente (>15%) et de plus de 1 mètre avec les terrains environnants dans le cas de terrain à faible pente (<15%)

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- Dans les parcs résidentiels de loisirs mentionnés au 1° de l'article R. 111-32, à l'exception des terrains créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable ;
- Dans les terrains de camping régulièrement créés ;
- Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.

Les résidences mobiles de loisirs peuvent en outre être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public dédiées à cet usage et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au de de l'article R. 421-23.

Par conséquent, les mobile-homes ne peuvent pas être stockés sur un terrain privé.

Dispositions propres à l'installation de caravanes (article R. 421-23 du code de l'urbanisme)

Dans le cas où la caravane sur terrain nu privé perd ses moyens de mobilité, elle est considérée comme une construction sans fondation. De fait, elle est soumise à permis de construire ou déclaration préalable.

Doivent être précédées d'une déclaration préalable :

- I. L'installation pour une durée supérieure à trois mois (consécutifs ou non) par an d'une caravane :
 - sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
 - sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;

e. Mixité fonctionnelle et sociale

Règle spécifique pour les rez-de-chaussée de mixité fonctionnelle

Sur les constructions concernées par des linéaires de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique, la hauteur minimum recommandée sous dalle des rez-de-chaussée à destination de "commerces et activités de services" et de "bureaux" est de 4 mètres.

La hauteur maximum des constructions comprenant un rez-de-chaussée à destination de "commerces et activités de services" et de "bureaux" sur au moins 50 % de surface de plancher du rez-de-chaussée peut être relevée de 1 mètre au maximum par rapport à la règle générale de la hauteur fixée par l'indice de la zone sous réserve d'une intégration paysagère harmonieuse avec les constructions riveraines.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation à l'alignement

Des saillies en débords de l'alignement sont autorisées après consultation du service voirie et sous réserve d'un accord de l'autorité gestionnaire de ce domaine public, et dans le respect des conditions cumulatives suivantes :

- porter sur des voies ou emprises d'une largeur supérieure à 8 mètres,
- ne pas dépasser de plus de 0,80 mètre par rapport à l'alignement,
- être situées à 4,50 mètres au moins du sol,
- ne pas constituer de surface de plancher.

Implantation par rapport aux limites séparatives

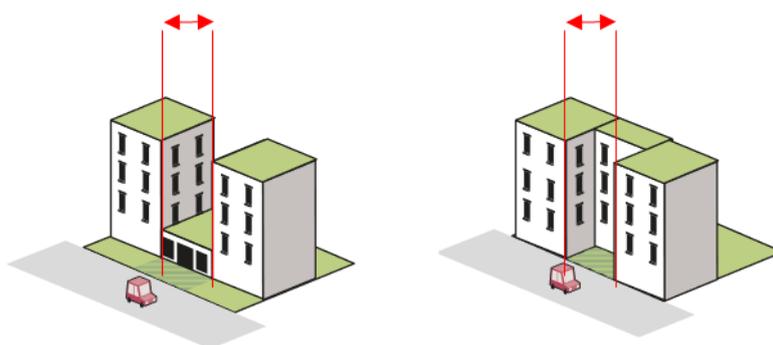
Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur et/ou éoliennes à usage domestique posés sur la façade du bâtiment doivent être implantés en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre l'installation et tout point de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Les aménagements ou constructions destinés à l'accès des PMR sont autorisés dans la distance de retrait sous la réserve expresse que leur implantation ne puisse en aucun cas être réalisée dans d'autres conditions optimales sur l'unité foncière.

Implantation entre parties de façade d'une même construction

Sauf dans les secteurs de plan masse, pour les opérations créant 3 logements et plus :

Dans le cas d'une construction contiguë disposant de parties de façades en vis-à-vis comportant des ouvertures constituant des vues ou de parties distinctes de bâtiments en élévations au-dessus d'un « socle bâti sur au moins un niveau », la distance minimale qui s'applique entre façades ou parties de façades avec ouvertures constituant des vues doit respecter celle fixée dans l'indice « implantation entre des constructions sur une même unité foncière » de la zone concernée, avec un minimum de 8 mètres.



Exemple illustratif

Cours communes

Sauf dans les secteurs de plan masse, les unités foncières bénéficiant de l'application de cours communes, doivent respecter les règles fixées dans l'indice « implantation entre des constructions sur une même unité foncière » de la zone concernée.

Cette disposition ne s'applique pas pour la Ville de Créteil.

Règle relative à l'implantation des constructions annexes/abris légers

Implantation par rapport à l'alignement :

Les constructions annexes et les abris légers doivent respecter les règles d'implantations des constructions principales.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions annexes et les abris légers peuvent être implantés dans la marge de retrait fixée dans l'indice de la zone concernée ou en limites séparatives latérales ou de fond à condition que le linéaire de façade en vis-à-vis de la limite séparative soit limité à une longueur maximale de 6 mètres.

Implantation entre deux constructions sur une même unité foncière :

Les constructions annexes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre par rapport à une autre construction.

Aucune règle de retrait n'est fixée pour les abris légers par rapport à une autre construction.

Emprise au sol :

Les abris légers sont limités à 2 maximum par unité foncière.

Règle relative à l'implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques et terrasses entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives et de fond.

Les piscines non couvertes ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les piscines couvertes (dont la hauteur est supérieure ou égale à 1,8 mètre) doivent respecter les dispositions qui s'appliquent aux constructions principales.

Extension et surélévation des constructions existantes non conformes aux règles d'implantations

Pour les extensions ou surélévation, les règles particulières suivantes ne sont valables qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLUi en vigueur et sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les constructions situées au-delà de la première bande constructible depuis l'alignement dont la profondeur est définie dans les indices des zones concernées. Les indices peuvent toutefois prévoir des dispositions particulières pour les constructions existantes au-delà de la première bande.

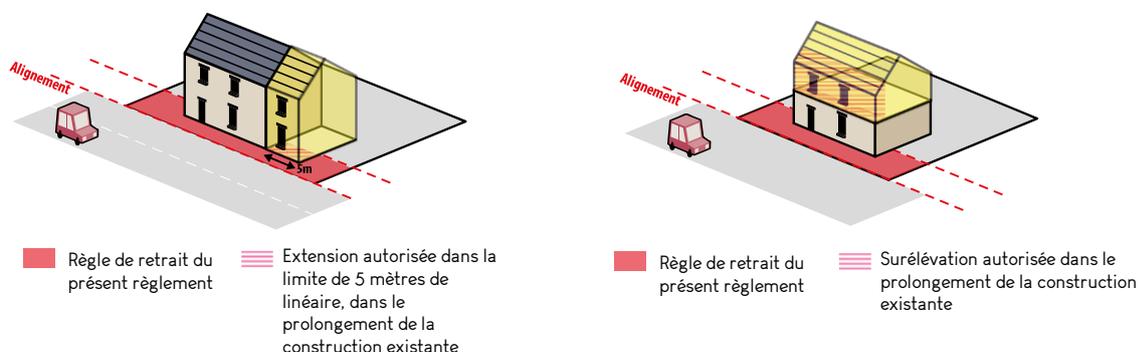
Implantation par rapport à l'alignement

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport à l'alignement) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la

construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Dans ce cas, aucune ouverture constituant une vue en vis-à-vis des limites séparatives ne peut être créée ou agrandie sans respecter la règle de retrait fixée dans les indices.

Le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.



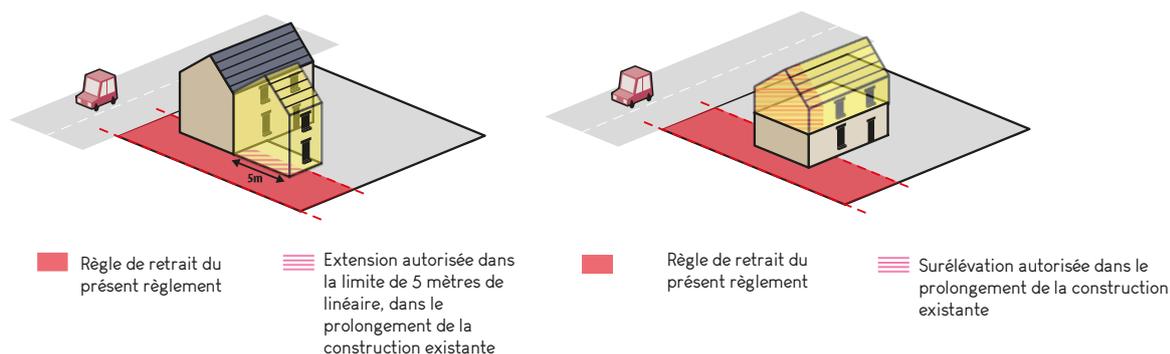
Implantation par rapport aux limites séparatives

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux limites séparatives) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Dans ce cas, aucune ouverture constituant une vue ne peut être créée ou agrandie sans respecter la règle de retrait fixée dans les indices.

L'extension réalisée dans la marge de retrait est limitée à la hauteur maximale autorisée dans la zone.

Le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.



Emprise au sol

Dans le cas où l'emprise au sol des constructions existantes dépasse l'emprise au sol maximale définie dans les indices relatifs à l'emprise au sol, les travaux de réhabilitations et de surélévations sont autorisés.

Surélévation des constructions existantes dans les secteurs inondables concernés par un PPRI

Pour les constructions existantes à destination d'habitation qui ne disposent pas d'un niveau complet habitable au sens du PPRI, les hauteurs peuvent être supérieures à la règle fixée dans l'indice, dès lors qu'il s'agit de créer, au plus, un niveau habitable au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues, et uniquement pour une extension verticale sans création de nouveau logement.

Règle particulière pour les équipements publics et d'intérêt collectif

Sauf en zones UE, N et A, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles cumulatives de volumétrie et d'implantation des constructions (par rapport à l'alignement, aux limites séparatives et aux constructions entres elles sur un même terrain, d'emprise au sol, et de hauteur) fixées dans les indices de la zone concernée :

- si les dispositions ou les contraintes propres au fonctionnement du service public rendent difficile le respect de ces règles ;
- si cela permet une meilleure intégration dans le contexte environnant.

Tout projet doit respecter les dispositions suivantes : au moins 5 % de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre et 15 % de l'unité foncière doivent être constitué de espace perméable et éco-aménagé.

Toutefois, les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (les lignes de transport d'électricité, transformateurs électriques, ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques) ne sont pas soumises à cette règle.

Isolation thermique par l'extérieur

Une modulation de 30 cm maximum des marges de retrait fixées par les règles d'implantation par rapport aux voies, *limites séparatives* et entre les constructions sur un même terrain du présent règlement peut être autorisée pour les constructions existantes si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur.

Toute isolation débordant au-delà des limites séparatives ou de l'alignement est interdite.

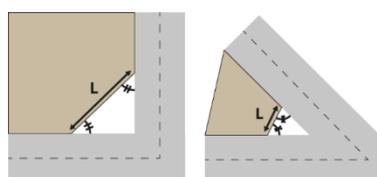
En cas d'isolation par l'extérieur, la hauteur maximale fixée dans l'indice de la zone peut être majorée verticalement jusqu'à 30 cm sur les constructions existantes, dès lors que la mise en œuvre de cette isolation permet de respecter les normes fixées par la RE 2020.

Terrains d'angles

Pour les constructions implantées à l'alignement de l'angle de plusieurs voies (dont l'angle est inférieur ou égale à 120°), la réalisation d'un pan coupé régulier sur la hauteur totale de la construction formant des angles égaux avec chacun des alignements doit être mis en place sur une longueur d'au moins :

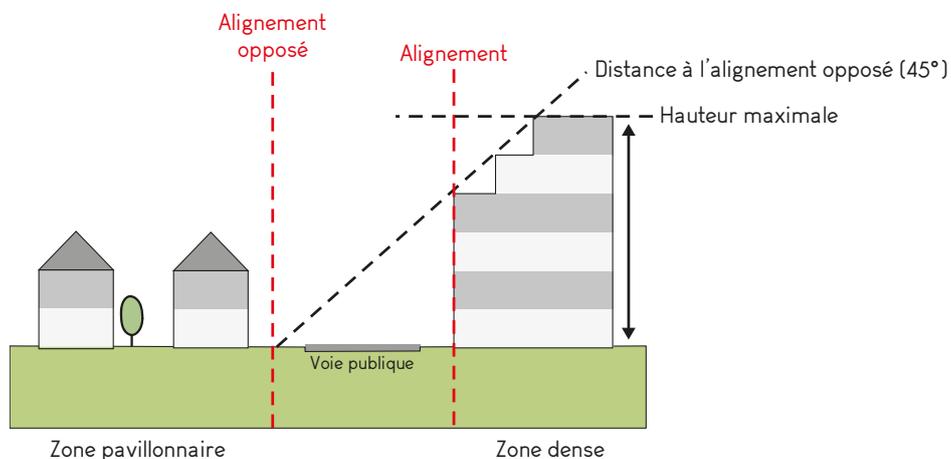
- 3m en cas d'intersection de voies d'une largeur inférieure ou égale à 12m ;
- 5m en cas d'intersection de voies d'une largeur supérieure à 12m.

La longueur du pan coupé sera définie en fonction de la voie la moins large.

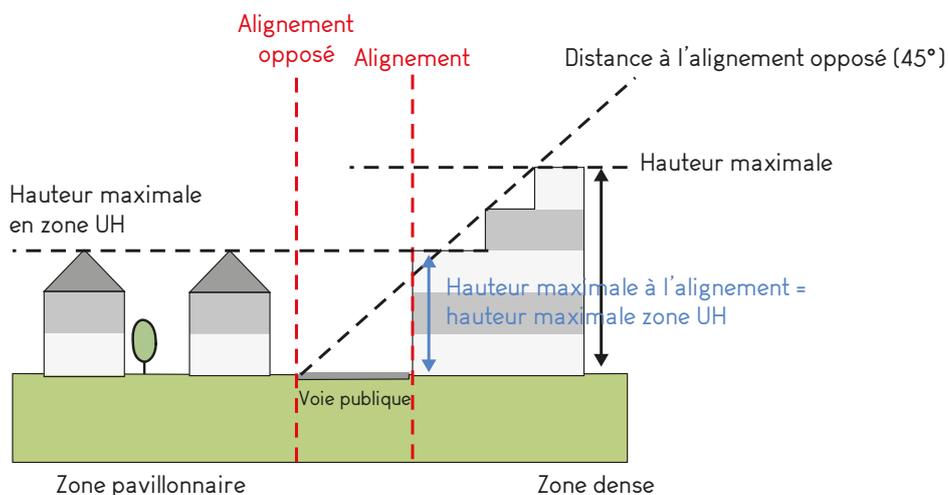


Transitions entre les zones denses et les zones pavillonnaires ou naturelles

Sauf dans les secteurs de plan masse, lorsqu'une voie correspond à la limite avec la zone UH, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder la distance la plus courte comptée horizontalement par rapport à l'alignement opposé.



Toutefois, si la distance la plus courte comptée horizontalement par rapport à l'alignement opposé est inférieure à la hauteur maximale autorisée dans la zone UH en vis-à-vis, cette dernière peut s'appliquer à l'alignement. La distance comptée horizontalement à l'alignement opposé s'applique cependant à partir du niveau supérieur suivant.



b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Performance énergétique et environnementales

Les catégories ci-après reprennent plusieurs éléments de l'OAP thématique « qualité de l'habitat et constructions durables » pour les rendre prescriptifs dans les dispositions communes écrites.

Qualité bioclimatique

Les constructions doivent intégrer les principes de l'architecture bioclimatique.

Les dimensions des surfaces vitrées et des baies doivent être adaptées en fonction de l'exposition des façades au rayonnement solaire dans le respect des rythmes architecturaux de ces dernières

Pour toute opération comprenant plus de 10 logements et/ou 600 m² de surface de plancher (hors plans masses) :

- Tous les logements à partir du T2 et plus doivent être traversants ou bénéficier d'une double exposition (sauf impossibilité motivée, et dans la limite de 15 % du nombre total des logements de l'opération), privilégiant l'exposition sud ou ouest.
- Tous les logements à partir du T3 et plus doivent être traversants.
- L'épaisseur des bâtiments à destination de logement et hébergement doit être inférieure à 15 mètres mesuré de façade à façade.

Performances énergétiques

Les performances en besoin bioclimatique (Bbio) des constructions soumises à la Réglementation Environnementale en vigueur (RE 2020 à la date d'approbation du présent règlement). Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

Les constructions devront favoriser au maximum, pour leur fonctionnement, le recours aux énergies renouvelables (panneaux solaires, géothermie...).

Pour tout programme de construction de plus de 1.000 m² de surface de plancher, desservi par un réseau de chaleur de source renouvelable, il est obligatoire de se raccorder à ce réseau de chaleur quand le raccord est techniquement et économiquement possible. Dans le cas contraire, le raccordement ultérieur des nouvelles constructions à un réseau de chaleur doit être prévu, en réservant une partie suffisante de l'assiette du projet pour la création des installations techniques associées (sous station...).

Matériaux / Confort d'été

Afin de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, les matériaux absorbant peu le rayonnement solaire doivent être privilégiés, notamment pour le revêtement des façades et des toitures, en privilégiant les tons clairs caractérisés par un pouvoir réfléchissant (albédo) élevé, sous réserve d'une bonne insertion urbaine et architecturale.

Les parties vitrées des façades doivent, lorsqu'elles sont exposées au rayonnement solaire, comporter des dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil...) dimensionnés, positionnés et conçus de façon adaptée à leur exposition.

Les parties vitrées des façades doivent comporter des baies ouvrantes. Le confort d'été doit être recherché prioritairement au moyen de dispositifs passifs. Le cas échéant, le recours complémentaire à un système de production de froid doit intervenir prioritairement par raccordement au réseau de froid urbain. En cas d'impossibilité technique, il est possible de recourir à d'autres systèmes de climatisation collectifs. Les systèmes de climatisation non collectifs ne peuvent être retenus qu'en dernier recours, en cas d'impossibilité technique de recourir aux systèmes indiqués ci-dessus ou pour le rafraîchissement de locaux nécessitant une atmosphère contrôlée. Une hauteur sous-plafond minimale des locaux de 2,70 mètres doit être privilégiée.

Isolation thermique par l'extérieur

Une modulation de 30 cm maximum des marges de retrait fixées par les règles d'implantation par rapport aux voies, *limites séparatives* et entre les constructions sur un même terrain du présent règlement peut être autorisée pour les constructions existantes si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur.

Toute isolation débordant au-delà des limites séparatives ou de l'alignement est interdite, sauf accord des parties (conformément à l'article L113-5-1 du Code de la construction et de l'habitation).

En cas d'isolation par l'extérieur, la hauteur maximale fixée dans l'indice de la zone peut être majorée verticalement jusqu'à 30 cm sur les constructions existantes, dès lors que la mise en œuvre de cette isolation permet de respecter les normes fixées par la RE 2020.

c. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Traitement des espaces non bâtis

Les espaces libres, et en particulier la marge de recul, doivent faire l'objet d'une composition paysagère soignée comprenant des éléments végétaux et/ou minéraux participant à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, bassins ...), le traitement paysager des espaces libres doit :

- tenir compte de l'échelle du terrain et de l'organisation du bâti et être conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- s'adapter à la nature du terrain (topographie, géologie, configuration, ...), y compris pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- privilégier les espaces verts d'un seul tenant et la contiguïté avec les espaces libres végétalisés des terrains voisins ;
- intégrer la gestion des eaux pluviales ;
- permettre une amélioration du confort thermique du bâti.

Dès lors que la conception des constructions offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, doivent être privilégiés le maintien ou la création, des cours et jardins au droit des vues ou des passages de façon qu'ils participent au paysage de la rue.

En cas d'implantation des constructions en retrait de l'alignement, au moins 50 % de la superficie de l'espace situé entre la construction et l'alignement (hors espace dédié au stationnement des véhicules motorisés) doit être végétalisé.

Plantations existantes

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes sur l'unité foncière. Les arbres de grand développement existants avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme, doivent être impérativement maintenus. Leur abatage ne peut être motivé que par des impératifs de sécurité ou phytosanitaire justifiés par une étude spécifique. En cas d'abatages, ces arbres doivent être remplacés par des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, à raison de 2 arbres plantés pour un abattu sur la même unité foncière.

Les arbres d'alignement, publics ou privés, doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes, plantées en cohérence paysagère de l'alignement préexistant, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement.

Densité et diversité de plantations/végétalisation

Les espaces de pleine terre doivent être plantés de différentes strates végétales (arbres de grand, moyen et petit développement, arbustes, plantes herbacées, grimpantes) dès lors que leur configuration et le caractère des espaces le permet. L'annexe du présent règlement présente une liste des essences d'arbres et d'arbustes à privilégier, ainsi qu'une liste des espèces invasives et allergènes à proscrire. Cette liste est susceptible d'évoluer notamment au regard des changements climatiques.

Les arbres plantés, nouveaux ou en remplacement d'arbres abattus, doivent au moment de la plantation avoir une hauteur d'au moins 2 mètres. La géométrie et la surface des espaces végétalisés doivent permettre le développement des plantations en port libre. Les plantations d'arbres nouveaux ou l'implantation des constructions neuves à proximité d'arbres existants doivent respecter les distances aux façades indiquées dans le tableau suivant :

	Distance entre l'axe du tronc et les façades*
Arbre de grand développement (15 mètres et plus à maturité)	6 mètres minimum
Arbre de moyen développement (8 à 15 mètres à maturité)	4 mètres minimum
Arbre de petit développement (5 à 8 mètres à maturité)	3 mètres minimum

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre par tranche de 100 m² d'espaces libres. Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un cube de 2,50 mètres de côté, ou 12m³. Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement.

Les arbres de moyen et grand développement doivent être plantés au minimum à 2 mètres des limites séparatives.

Pour toute plantation d'arbre de grand développement, un recul de 6 mètres minimum est imposé par rapport aux voies de chemin de fer. Ce recul est porté à 10 mètres minimum pour les arbres à feuilles caduques.

Les plantations maintenues à un maximum de 2 m de hauteur à maturité peuvent être implantées jusqu'à 0,5 m des limites séparatives.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement extérieur comportant plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de grand développement au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Obligation de plantation / transition paysagère

Les installations nuisantes et dépôts de matériaux doivent être masqués par des plantations à feuillage persistant.

Plantation sur dalle

L'ensemble des espaces verts sur dalle sera conçu dans une perspective de durabilité. Cela implique une épaisseur de substrat suffisamment épais pour les plantes (cf. espace perméable et éco-aménagé par surface), une bonne isolation, étanchéité, un drainage des dalles porteuses, un choix adapté des plantes selon l'usage.

Plantation aux abords des bâtiments agricoles

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, des plantations d'arbres avec des essences locales variées doivent être réalisées aux abords du bâtiment sans pour autant gêner la circulation agricole.

Aspects extérieurs des constructions

Se reporter à l'annexe réglementaire 5.6.3 Aspects extérieurs des constructions.

3. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les cas où le nombre de places de stationnement à réaliser dépend des besoins de la construction ou de la nature de l'équipement, le pétitionnaire devra fournir une notice pour justifier du nombre de place à réaliser.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher ou du nombre de logements qu'elles occupent. Il en va de même lorsque le projet de construction se situe sur plusieurs zones, le nombre est calculé en fonction du nombre de logements situés dans chaque zone.

En cas de division en volume :

Toute création de nouveau logement, même par division d'un logement existant en volume, doit respecter les présentes règles de stationnement.

Suppression d'emplacements existants :

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places en-deçà des obligations ci-dessous, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur l'unité foncière.

Changement de destination :

Pour les changements de destination, les normes de stationnement exigées correspondent à la nouvelle destination.

Dimensionnement des places de stationnement :

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes (hors poteaux) :

- Longueur :5.00m
- Largeur :2.50m

Pour les opérations visant à créer 3 logements et plus, le nombre de places réservé aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) est :

- d'au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants ;
- d'au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public dans le cas d'établissements recevant du public. Pour connaître les caractéristiques des places de stationnement aux normes PMR, se référer aux annexes du règlement.

La largeur des voies d'accès aux places de stationnement doit être de minimum 5,5 mètres.

Rampes d'accès :

Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18 % et présenter une hauteur minimale de 2m libre de tout obstacle.

Places commandées :

Les places commandées sont autorisées à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elles soient limitées à une place commandée par logement
- Que le nombre total de place commandée soit limitée à un maximum de 30% du nombre de places de stationnement prévues dans l'opération, avec un minimum de 1 place commandée dans tous les cas.
- Qu'elles s'appliquent uniquement pour les logements de 3 pièces et plus.

A Limeil-Brévannes, les places commandées sont interdites.

Rappel du Code de la construction et de l'habitation concernant les véhicules électriques :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Aires de stationnement

Conformément à l'article L.151-33 code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme (de plus de 15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'une acquisition dans un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins praticables en tenant compte du tracé des rues ne pourra par conséquent pas excéder 300 m.

f. Dispositions transversales pour les véhicules motorisés :

- Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure.
- Toute tranche commencée est due.
- Lorsqu'une unité foncière est concernée en tout ou partie par un périmètre de 500 mètres depuis un point de desserte de transport en commun identifié sur le plan de zonage, la règle de stationnement s'applique sur l'ensemble de l'unité foncière.

Disposition particulière en zones UH à Créteil :

Aucune place de stationnement ne sera exigée si la création de surface de plancher est inférieure à 20m² à condition qu'il existe déjà sur la propriété au moins une place de stationnement. Cette disposition est applicable en fonction des possibilités de stationnements publics liées au quartier avoisinant.

Les destinations et sous destinations	Au sein des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement	Hors des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement,
Habitation :	Est exigé au minimum :	Est exigé au minimum :
Logement	A l'ensemble du territoire, pour les studios et T2, il est exigé 1 place minimum par logement. Il est exigé au minimum une place couverte par logement.	
	<p align="center">1 place par logement ou pour 2 chambres</p> <p align="center">A Sucy-en-Brie : 1 place par logement ou 1 place par chambre</p>	<p>Se référer à la règle indiquée sur le document graphique « règles de stationnement à destination du logement » sauf dispositions contraires suivantes :</p> <p>Au Plessis-Tréville : en zone UM, il est exigé au minimum 1 place par logement</p> <p>A Ormesson-sur-Marne : en zone UC, il est exigé au minimum 1,8 place par logement. En zone UR, il est exigé au minimum 1,7 place par logement.</p> <p>A Sucy-en-Brie : en zone UM et UR, 1 place par logement</p> <p>À Boissy-Saint-Léger : en zone UA, 1 place par logement</p> <p>A la Queue-en-Brie : en zone UM (chemin de la Montagne) : au minimum 1 place par logement avec au minimum 80 % de ces places de stationnement réalisées en sous-sol</p> <p>À Mandres-les-Roses, en plus des normes fixées sur le plans stationnement, au minimum une</p>

Les destinations et sous destinations	Au sein des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement	Hors des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement,
		<p>place « visiteur » par tranche de 5 logements.</p> <p>À Noiseau, pour toute opération de plus de 20 logements : 100 % des places doivent être créés en souterrain sauf contrainte spécifique + des places visiteurs à hauteur de 20 % du nombre de logements construits.</p> <p>À Santeny, au minimum 2 places par logement de moins 60 m² SDP, et minimum 2,5 places par logement de plus de 60 m² SDP</p> <p>À ces taux, au minimum une place visiteur par tranche de 3 logements.</p>
<p>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</p> <p>Logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation</p>	<p>0,5 place par logement créé</p>	<p>1 place par logement créé</p>
<p>Hébergement</p>	<p>Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.</p> <p>A la Queue-en-Brie : en zone UM (chemin de la Montagne) : 1 place pour 3 places d'hébergement</p>	
<p>Commerces et activités de services :</p>	<p>Est exigé au minimum :</p>	
<p>Artisanat et commerce de détail</p>	<p>Pour les communes du cœur de métropole indiquées sur le document graphique « règles de stationnement à destination d'activité » :</p>	
<p>Restauration</p>	<ul style="list-style-type: none"> Il n'est pas exigé de places pour les 150 premiers m² de surface de plancher. Au-delà : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher 	
<p>Commerce de gros</p>		
<p>Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</p>	<p>Pour les communes de l'agglomération centrale indiquées sur le document graphique « règles de stationnement à destination d'activité » :</p> <ul style="list-style-type: none"> Il n'est pas exigé de places pour les 100 premiers m² de surface de plancher. Au-delà : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher 	

Les destinations et sous destinations	Au sein des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement	Hors des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement,
	Une place de livraison au-delà de 500 m² de surface de plancher créée. Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.	
Hôtels Autres hébergements touristiques	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place pour 5 chambres, avec un minimum d'une place 	
Cinéma	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.	
Autres activités des secteurs primaires secondaires et tertiaires :	Est exigé au minimum :	
Industrie Cuisine dédiée à la vente en ligne	1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher créée Les aires de livraison et les places liées au chargement et déchargement des camions et poids lourds doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.	
Entrepôt	1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher créée jusqu' à 5000 m² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 1 000 m². Les aires de livraison et les places liées au chargement et déchargement des camions et poids lourds doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.	
Bureau	Est exigé au minimum :	Est exigé au minimum :
	<ul style="list-style-type: none"> • Se référer à la règle indiquée sur le document graphique « règles de stationnement à destination d'activité » 	<ul style="list-style-type: none"> • Se référer à la règle indiquée sur le document graphique « règles de stationnement à destination d'activité »
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :	Est exigé au minimum :	
Locaux et bureaux des administrations publiques	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques		

Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Lieux de cultes	
Autres équipements recevant du public	
Exploitations agricoles et forestière :	Est exigé au minimum
Exploitation agricole	<ul style="list-style-type: none">• Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.• Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.
Exploitation forestière	

g. Dispositions générales pour les vélos :

Il convient de souligner que sont parus un Décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, et un Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, qui fixent la surface par emplacement et le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos en fonction de la catégorie et de la capacité du bâtiment.

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés et sécurisés.
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² minimum, hors espace de dégagement.
- Les dispositions présentées ci-dessus ne s'appliquent pas pour la destination « Habitation » lorsque la construction compte moins de deux logements.

Destinations		Normes de stationnement vélos
Habitation	Logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
	Hébergement	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	1,5 m ² pour 400 m ² de surface de plancher
	Entrepôt	1,5 m ² pour 1 000 m ² de surface de plancher
	Bureau	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Restauration	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Commerce de gros	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de

		l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Hôtels	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Autres hébergements touristiques	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Cinéma	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.

Destinations		Normes de stationnement vélos
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Pour les écoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves Pour les collèges, lycées et universités : 1 place pour 3 à 5 élèves/étudiants
	Salles d'art et de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Équipements sportifs	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de

		l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	

4. EQUIPEMENT ET RESEAUX

a. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité. La largeur des accès pour les nouvelles constructions ne peut être inférieure à 3 mètres (largeur de l'ouverture hors largeur des poteaux de portail).

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre. La localisation des accès des véhicules doit être choisie pour ne pas impacter des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte.

Un seul accès véhicule par unité foncière est autorisé, sauf s'il existe un impératif technique ou de sécurité qui justifie de réaliser plusieurs accès, notamment la déclivité du terrain ou le nombre de logements desservis en zone UH.

Les espaces ou accès pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle du site dans lequel la construction s'inscrit afin qu'ils soient le moins perturbants possible pour la circulation des voies.

Les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie. Des prescriptions particulières peuvent notamment être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes utilisant ces accès.

Voirie et chemin d'accès

Les caractéristiques des chemins d'accès et des voiries pour les nouvelles constructions doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Lorsqu'elles desservent 4 logements et plus, les voies se terminant en impasse et les chemins d'accès doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris de ramassage d'ordures ménagères puissent faire demi-tour. Dès lors qu'une opération comporte un chemin d'accès en impasse desservant 2 ou 3 logements ne permettant pas le ramassage des déchets en porte à porte, un espace ou un local non visible depuis l'espace public doit être aménagé pour accueillir les différents containers d'ordures ménagères et de tri des déchets qui ne pourront demeurer visibles depuis la rue.

Les voiries et chemins d'accès à créer devront être dimensionnées afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles :

- Lorsqu'elles desservent un seul logement, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.
- Lorsqu'elles desservent 2 logements, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 4,5 mètres.
- Lorsqu'elles desservent 3 et plus, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 5,5 mètres.

En cas de voie terminant en impasse, celles-ci ne pourront pas excéder 50 mètres de longueur et devront avoir une aire de retournement.

Les voies créées devront être revêtues d'un matériau drainant.

Les voies devront intégrer les aménagements nécessaires à garantir l'accessibilité PMR et les circulations douces.

b. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable. Les conduites de raccordement doivent être enterrées. Le regard de branchement doit se trouver en limite de propriété sur le domaine privé.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

L'assainissement des eaux usées

Une construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public ou de la plateforme d'évacuation et de traitement des eaux usées. Les conduites de raccordement doivent être enterrées.

Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement. Leur évacuation est subordonnée à un prétraitement en dehors des espaces publics. Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées.

Les constructions devront respecter les prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application des règlements du SYAGE de l'Yerres et le règlement d'assainissement du territoire de GPSEA, annexé au présent PLUi.

Pour rappel, le règlement d'assainissement du territoire de GPSEA est applicable sur le périmètre des communes d'Alfortville, de Boissy-Saint-Léger, de Bonneuil-sur-Marne, de Chennevières-sur-Marne, de Créteil de La Queue-en-Brie, de Le Plessis-Trévisé, de Limeil-Brévannes, de Noisau, d'Ormesson-sur-Marne et de Sucy-en-Brie.

Le règlement d'assainissement du SYAGE de l'Yerres s'applique sur le périmètre des communes de Marolles-en-Brie, Mandres-les-Roses, Périgny-sur-Yerres, Santeny et Villecresnes, annexé au présent PLUi.

L'assainissement des eaux pluviales

Les constructions devront respecter les prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application des règlements du SYAGE de l'Yerres et le règlement d'assainissement du territoire de GPSEA, annexés au présent PLUi

h. Gestion des déchets

Toute construction doit être desservie par un système de collecte des déchets qui sera réalisée sur les voiries du domaine public.

Les constructions devront respecter les prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application du règlement de collecte des déchets de GPSEA, annexé au présent PLUi.

DISPOSITIONS COMMUNES GRAPHIQUES EN ZONES URBAINES

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

a. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Aire d'accueil des gens du voyage

Sur l'aire d'accueil des gens du voyage identifié au document graphique, les caravanes et dépôts de caravanes sont autorisés.

Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, des Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global ont été définis sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, et les travaux ayant pour objet l'extension dans la limite de 9 m² de surface de plancher par terrain, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

A Créteil :

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, des Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global ont été définis sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, et les travaux ayant pour objet l'extension dans la limite de 40 m² de surface de plancher par terrain, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

Emplacements réservés

La liste des emplacements réservés figure en annexe du dispositif réglementaire : 4.6.2 emplacements réservés.

Secteur soumis à des risques naturels au titre du R151-34 du code l'urbanisme

Sa1

Ces secteurs sont soumis au risque d'inondation dû à la présence du ru du Réveillon. À l'intérieur des secteurs délimités sur le document graphique, toute construction ou aménagement doit respecter les prescriptions suivantes :

- Il est strictement interdit de réduire le lit mineur d'un cours d'eau ;
- les franchissements routiers (de ru ou de cours d'eau) existants ou à créer ne doivent pas réduire ou faire obstacle à l'écoulement des eaux.
- Le busage des rus et cours d'eau est strictement interdit ;
- les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements doivent être perméables (simples bandes de roulement, grave calcaire drainante, aires gravillonnées, pavés à joints enherbés, dalles de type Evergreen ou équivalent).

[CLIQUEZ ICI POUR REVENIR AU SOMMAIRE](#)

- La cote du premier plancher aménageable doit être en surélévation d'au moins 0,20 m par rapport au niveau du terrain naturel. Cette cote est portée à 0,50 cm pour toute construction principale située à une altitude inférieure à l'altitude de la rue,
- les sous-sols sont interdits,
- les fondations doivent assurer un libre écoulement des eaux (construction sur pilotis) ;
- les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement de l'eau.
- Il est recommandé que les postes vitaux tels que l'électricité, gaz, eau, chaufferies, téléphones, cages d'ascenseurs soient réalisés à des hauteurs de plus de 0,50 m du terrain naturel

b. Mixité fonctionnelle et sociale

LINEAIRES DE MIXITE FONCTIONNELLE :

« Linéaire commercial et artisanal »

Le long d'un « linéaire commercial et artisanal » identifié sur le document graphique au titre des dispositions de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme, les locaux à rez-de-chaussée sur rue, lors d'un changement de destination, ou créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle (hors locaux techniques nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble), doivent relever des sous destinations d'artisanat et commerce de détail ou de restauration et d'équipements.

« Linéaire de mixité d'activités »

Le long d'un « linéaire de mixité d'activités » identifié sur le document graphique au titre des dispositions de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme, les locaux à rez-de-chaussée sur rue, lors d'un changement de destination, ou créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle (hors locaux techniques nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble), doivent relever des sous destinations d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hôtel et hébergement hôtelier, de cinéma et d'équipements.

« Linéaire actif »

Le long d'un « linéaire commercial, artisanal et de bureaux » identifié sur le document graphique au titre des dispositions de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme, les locaux à rez-de-chaussée sur rue, lors d'un changement de destination, ou créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle (hors locaux techniques nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble), doivent relever des sous destinations d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hôtel et hébergement hôtelier, de cinéma, de bureaux et d'équipements.

Secteur de mixité fonctionnelle

Chennevières-sur-Marne :

Csm1

Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique, les sous destinations d'artisanat et commerce de détail ou de restauration sont autorisées.

Le Plessis Trévisé :

Lpt1

Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique, les opérations d'habitation comprenant plus de 30 logements, devront comporter un ou des locaux destinés à des activités de bureaux, de commerces, de services ou à des équipements, en rez-de-chaussée côté espace public lorsque le bâtiment sur rue s'inscrit en continuité d'un linéaire de Rez-de-chaussée occupé par des activités ou des commerces. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions dont le linéaire de façade sur rue est inférieur à 20 mètres ainsi qu'aux constructions existantes.

SECTEURS DE MIXITE SOCIALE :

Secteur de mixité sociale au titre du L.151-15 du Code de l'urbanisme

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme :

Chennevières-sur-Marne :

Csm1

Les opérations d'habitation comprenant plus de 20 logements doivent comprendre une part d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Csm2

Au sein du secteur de mixité sociale, l'ensemble des logements réalisés doivent comprendre une part minimum de 25% de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Csm3

Au sein du secteur de mixité sociale, l'ensemble des logements réalisés doivent comprendre une part minimum de 60% de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La Queue en Brie :

Lqeb1

Les opérations d'habitation comprenant plus de 35 logements doivent comprendre une part d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le Plessis-Trévisé

Lpt1

Les opérations d'habitation comprenant plus de 20 logements doivent comprendre une part d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation. Pour les opérations d'habitation comprenant plus de 30 logements, la part minimale est portée à 30% de logements locatifs sociaux.

Lpt 2

Les opérations d'habitation doivent comprendre une part d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Lpt 3

Les opérations d'habitation doivent comprendre une part d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Mandres-les-Roses

Mlr1

Les opérations d'habitation comprenant plus de 6 logements doivent comprendre une part d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Marolles en Brie :

Meb1

Les opérations d'habitation comprenant plus de 10 logements doivent comprendre une part d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Noiseau :

No1

Les opérations d'habitation comprenant plus de 9 logements doivent comprendre une part d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ormesson-sur-Marne :

Osm1 :

Les opérations d'habitation comprenant plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher doivent comprendre une part d'au moins 40 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Osm2 :

Les opérations d'habitation comprenant plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher doivent comprendre une part d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Osm3 :

Les opérations d'habitation comprenant plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher doivent comprendre une part d'au moins 50 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Osm4 :

Les opérations d'habitation comprenant plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher doivent comprendre une part d'au moins 90 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Périgny-sur-Yerres :

Psy1

Les opérations d'habitation comprenant plus de 3 logements doivent comprendre une part d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Santeny :

Sa1

Les opérations d'habitation comprenant plus de 3 logements doivent comprendre une part d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Villecresnes :

Vi1

Les opérations d'habitation comprenant plus de 5 logements doivent comprendre une part d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Taille minimale des logements au titre L.151-14 du Code de l'urbanisme

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-14 du Code de l'urbanisme :

Alfortville :

Al1

Dans les opérations à destination de logement visant à créer 3 logements et plus (nouvelle construction, changement de destination, division de construction existantes), 60% des logements doivent comporter au moins 3 pièces chacun.

Sucy-en-Brie :

Seb1

Dans les opérations à destination de logement visant à créer 2 logements et plus (nouvelle construction, changement de destination, division de construction existantes), 60% des logements doivent comporter au moins 3 pièces chacun.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a. Volumétrie et implantation des constructions

Alignement spécifique identifié sur le document graphique

Alfortville

Al1

Sur les alignements spécifiques identifiés au document graphique, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.

Boissy-Saint-Léger

Bsl1

Sur les alignements spécifiques identifiés au document graphique, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.

Chennevières-sur-Marne

Csm1

Sur les alignements spécifiques identifiés au document graphique, les constructions principales doivent être implantées selon l'alignement indiqué au document graphique.

Créteil

Cr1

Sur les alignements spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées selon l'alignement des constructions existantes voisines.

La Queue-en-Brie

Lqeb1

Sur les alignements spécifiques identifiés au document graphique, les constructions principales doivent être implantées selon les limites d'alignement indiquées au document graphique.

Le Plessis-Trévisé

Lpt1

Sur les alignements spécifiques identifiés au document graphique, les constructions principales peuvent être implantées à l'alignement. Celle-ci peut être totale ou partielle sur au moins 50 % du linéaire de façade.

Limeil-Brévannes

Lb1

Sur les alignements spécifiques identifiés au document graphique, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.

Lb2

Sur les alignements spécifiques identifiés au document graphique, les constructions principales peuvent être implantées à l'alignement.

Mandres-les-Roses

Mlr1

Sur les alignements spécifiques identifiés au document graphique, les constructions principales peuvent être implantées à l'alignement.

Sucy-en-Brie

Seb1

Sur les alignements spécifiques identifiés au document graphique, lorsque la forte pente du terrain rend impossible l'édification d'annexes en retrait de l'alignement, l'implantation à l'alignement est possible.

Retrait spécifique identifié sur le document graphique

Alfortville

A11

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 1,5 mètres depuis l'alignement.

A12

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 2 mètres depuis l'alignement.

A13

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 3 mètres depuis l'alignement.

A14

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 4 mètres depuis l'alignement.

A15

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 5 mètres depuis l'alignement.

Boissy-Saint-Léger

Bsl1

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées avec un minimum de 4 mètres depuis l'alignement.

Bsl2

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions principales doivent être implantées à 4 mètres de l'alignement. Les constructions en sous-sol pourront être implantées dans la distance de retrait de 4 mètres, sous réserve de respecter un coefficient de pondération au moins égale à 0,5.

Bsl3

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées avec un minimum de 3 mètres depuis l'alignement.

Bsl4

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées existantes d'une largeur d'au moins 8 mètres.

Bonneuil-sur-Marne

Bsm1

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement. Cette distance de retrait doit obligatoirement être traitées en espaces verts et plantées d'arbres de haute tige.

Bsm2

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 15 mètres minimum de l'alignement. Cette distance de retrait doit obligatoirement être traitées en espaces verts et plantées d'arbres de haute tige.

Bsm3

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement.

Bsm4

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

Créteil

Cr1

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum de l'alignement.

Cr2

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées soit en retrait de 10 mètres minimum de l'alignement soit à l'alignement des constructions existantes sur le parcellaire voisin.

Cr4

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

Cr5

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

Le Plessis-Trévisé

Lpt1

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 50 mètres de la lisière du bois Saint-Martin. Pour les constructions existantes dont tout ou partie du bâti est déjà dans cette bande, les reconstructions, les rénovations ainsi que les extensions (de 20 m² maximum) sont autorisées dans cette bande.

Lpt2

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum de l'alignement. Pour les constructions existantes dont tout ou partie du bâti est déjà situé dans cette bande, des extensions de 20 m² maximum pourront être créées dans cette bande. Les végétaux et arbres de hautes tiges seront préservés dans cette bande de 10 mètres.

Lpt3

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 2,5 mètres minimum de l'alignement.

Lpt4

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.

Lpt5

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum de l'alignement.

La Queue-en-Brie

Lqeb1

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 50 mètres minimum de l'alignement. En bordure dudit Chemin, les équipements publics de stationnement doivent être implantés en retrait de 25 mètres minimum de l'alignement.

Lqeb2

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 13 mètres minimum de l'alignement.

Lqeb4

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 12 mètres minimum de l'alignement.

Lgeb5

Sur les retraits spécifiques au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait dans une bande comprise entre 4 et 6 m par rapport à l'alignement.

Limeil-Brévannes

Lb1

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement

Lb2

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 4,5 mètres minimum de l'alignement

Lb3

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum de l'alignement

Lb4

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum de l'alignement. L'une des façades du bâtiment sera obligatoirement implantée sur l'alignement ainsi défini.

Mandres-les-Roses

Mlr1

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées à la limite de la distance de retrait indiquée sur le document graphique correspondant à l'implantation actuelle des constructions.

Mlr2

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées dans une bande de 4 mètres depuis l'alignement.

Mlr3

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum de l'alignement.

Mlr4

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum de l'alignement.

Mlr5

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 12 mètres minimum de l'alignement.

Mlr6

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées soit à la limite de la distance de retrait indiquée sur le document graphique ou avec un retrait plus important.

Ormesson-sur-Marne

Osm1

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement.

Périgny-sur-Yerres

Psy1

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées au-delà de la distance de retrait depuis l'alignement figurant sur le document graphique.

Santeny

Sa1

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 75 mètres minimum de l'alignement.

Sa2

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées dans une bande de retrait comprise entre 5 et 7 mètres de l'alignement.

Sa3

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en limite de la distance de retrait de 10 mètres.

Sa4

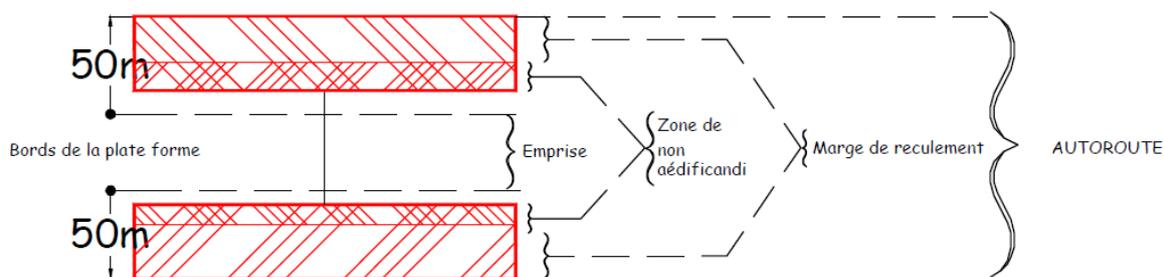
Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en limite de la distance de retrait de 12 m

Sucy-en-Brie

Seb1

Toute construction ou aménagement, type piscine ou terrassement doit être implanté avec un retrait minimum de 8 mètres par rapport à un sentier tel que repéré au document graphique. Une bande d'espace vert de pleine terre de 5 mètres minimum depuis le sentier doit être préserver et végétaliser. **Seb2**

Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent respectés les marges de reculement liées au projet d'infrastructures conformément au schéma ci-dessous.



Implantation spécifique identifié sur le document graphique

Boissy-Saint-Léger

Bsl1

Sur les implantations spécifiques identifiés au document graphique, les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 4 mètres depuis l'alignement.

Bonneuil-sur-Marne

Bsm1

Sur les implantations spécifiques identifiés au document graphique, le périmètre de ces cours est assimilé à un alignement pour l'application de la bande constructible de 15 mètres figurant dans l'indice de la zone concernée.

Chennevières-sur-Marne

Csm1

Sur les implantations spécifiques identifiés au document graphique, les constructions devront être implantées sur les deux limites séparatives latérales. Les unités foncières n'ayant pour façade sur la rue Aristide Briand qu'un accès ne sont pas soumis à cette disposition.

Créteil

Cr1

Les constructions constituant un front bâti le long des axes routiers RD 19 et RD 86 ne pourront excéder un linéaire de 15 mètres de profondeur ainsi que les retours en retrait ou non de l'alignement.

Mandres-les-Roses

Mlr1

Sur les implantations spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 4 et 6 mètres de l'alignement.

De plus, dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement :

- si la largeur de l'unité foncière au droit de la construction est inférieure à 20 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait depuis au moins une des limites séparatives.

- si la largeur de l'unité foncière au droit de la construction est égale ou supérieure à 20 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

- Au-delà de cette bande : les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Mlr2

Sur les implantations spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 4 et 6 mètres de l'alignement.

Mlr3

Sur les implantations spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 4 et 8 mètres de l'alignement.

Noiseau

No1

Sur les linéaires d'implantations spécifiques, les constructions principales doivent privilégier une implantation sur les limites séparatives à condition de s'inscrire dans les héberges des constructions voisines.

Villecresnes

Vi1

Sur les linéaires d'implantations spécifiques, les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives.

Emprise au sol spécifique identifié sur le document graphique

Créteil

Cr1

Dans les polygones d'emprise au sol spécifiques identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80% de l'unité foncière.

Espace vert de pleine terre spécifique identifié sur le document graphique

Chennevières-sur-Marne

Csm1

Dans les polygones d'espace vert de pleine terre spécifiques identifiés sur le document graphique, il n'est pas exigé d'espace vert de pleine terre.

Hauteur spécifique identifié sur le document graphique

Lorsque l'indice de la zone fait référence à des dispositions de gabarit ou à un calcul de hauteur par rapport à l'alignement opposé, ces dispositions continuent de s'appliquer pour l'ensemble des hauteurs spécifiques (sauf précision contraire ci-dessous).

Alfortville

Al1

Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, l'application du gabarit d'îlot réglementé dans l'indice de la zone concernée ne s'applique pas à la double condition :

- que la hauteur à l'égout du toit et la hauteur au point le plus haut fixées dans l'indice soit respectées ;
- que la hauteur de la construction projetée soit au plus égale à celle de la construction existante à laquelle elle s'adosse.

Al2

Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à R+5+combles.

Al3

Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à R+4+combles.

Bonneuil-sur-Marne

Bsm1

Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres au point le plus haut à condition que le dernier étage soit traité en attique avec un retrait de 2 mètres par rapport à la façade.

Bsm2

Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au point le plus haut.

Bsm3

Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 25 mètres au point le plus haut.

Créteil :

Cr1

Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 17 mètres au point le plus haut.

Cr2

Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

Cr3

Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur minimale des constructions est fixée à 5 mètres au point le plus haut et la hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres au point le plus haut.

Cr4

Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au point le plus haut ou R+2+C.

Chennevières-sur-Marne

Csm1

Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

Limeil-Brévannes

Lb1

Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

Mandres-les-Roses

Mlr1

Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée :

- en cas de toitures à pente(s) : R+C, soit 7 mètres au faîtage. La hauteur maximale est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture.
- en cas de toiture terrasse : 3,50 mètres à l'acrotère.

Sucy-en-Brie

Seb1

Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur de la verticale du gabarit sera portée à 16 mètres et la hauteur maximale des constructions est fixée à 19,5 mètres au point le plus haut avec un dernier étage en retrait.

Secteurs à plan masse

Pour les communes concernées par des secteurs à plans masses identifiés sur le document graphique, les constructions doivent également respecter les règles figurant sur les plans masses.

Chennevières-sur-Marne :

Pour le plan masse Csm1

Implantation par rapport à l'alignement :

Les constructions doivent respecter l'implantation par rapport à l'alignement figurant sur le secteur à plan masse.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent respecter l'implantation par rapport aux limites séparatives figurant sur le secteur à plan masse.

Implantation entre constructions sur une même unité foncière :

Les constructions doivent respecter l'implantation entre constructions sur une même unité foncière figurant sur le secteur à plan masse.

Emprise au sol maximale des constructions :

Les constructions doivent respecter l'emprise constructible maximale figurant sur le secteur à plan masse.

Espace vert de pleine terre et espace perméable et éco-aménagé minimum :

Le taux de pleine terre et l'espace perméable et éco-aménagé minimum à respecter figurent sur le secteur à plan masse.

Hauteur maximale des constructions :

Les constructions doivent respecter la hauteur maximale figurant sur le secteur à plan masse.

Créteil :

Dispositions transversales aux plans masses :

Les constructions doivent être implantées à 8 mètres minimum des limites séparatives en cas de baies.

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 8 mètres minimum en cas de baies.

Pour le plan masse Cr1

Implantation par rapport à l'alignement :

Les constructions doivent respecter l'implantation par rapport à l'alignement figurant sur le secteur à plan masse.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent respecter l'implantation par rapport aux limites séparatives figurant sur le secteur à plan masse.

Implantation entre constructions sur une même unité foncière :

Les constructions doivent respecter l'implantation entre constructions sur une même unité foncière figurant sur le secteur à plan masse.

Emprise au sol maximale des constructions :

Les constructions doivent respecter l'emprise constructible maximale figurant sur le secteur à plan masse.

Espace vert de pleine terre et espace perméable et éco-aménagé minimum :

Le taux de pleine terre et l'espace perméable et éco-aménagé minimum à respecter figurent sur le secteur à plan masse.

Hauteur maximale des constructions :

Les constructions doivent respecter la hauteur maximale figurant sur le secteur à plan masse.

Pour le plan masse Cr6

Implantation par rapport à l'alignement :

Les constructions doivent respecter l'implantation par rapport à l'alignement figurant sur le secteur à plan masse.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent respecter l'implantation par rapport aux limites séparatives figurant sur le secteur à plan masse.

Implantation entre constructions sur une même unité foncière :

Les constructions doivent respecter l'implantation entre constructions sur une même unité foncière figurant sur le secteur à plan masse.

Emprise au sol maximale des constructions :

Les constructions doivent respecter l'emprise constructible maximale figurant sur le secteur à plan masse.

Espace vert de pleine terre et espace perméable et éco-aménagé minimum :

Le taux de pleine terre et le espace perméable et éco-aménagé minimum à respecter figurent sur le secteur à plan masse.

Hauteur maximale des constructions :

Les constructions doivent respecter la hauteur maximale figurant sur le secteur à plan masse.

Pour les plans masses Cr12, Cr15, Cr16

Implantation par rapport à l'alignement :

Les constructions doivent respecter l'implantation par rapport à l'alignement figurant sur le secteur à plan masse.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent respecter les dispositions figurant sur le secteur à plan masse.

Implantation entre constructions sur une même unité foncière :

Les constructions doivent respecter l'implantation entre constructions sur une même unité foncière figurant sur le secteur à plan masse.

Emprise au sol maximale des constructions :

Les constructions doivent respecter l'emprise constructible maximale figurant sur le secteur à plan masse.

Espace vert de pleine terre et espace perméable et éco-aménagé minimum :

Le taux de pleine terre et le espace perméable et éco-aménagé minimum à respecter figurent sur le secteur à plan masse.

Hauteur maximale des constructions :

Les constructions doivent respecter la hauteur maximale figurant sur le secteur à plan masse.

Pour le plan masse Cr11

Implantation par rapport à l'alignement :

Les constructions doivent respecter l'implantation par rapport à l'alignement figurant sur le secteur à plan masse.

Dans ce secteur de plan masse, des retraits ou saillies sont autorisés dans les conditions ci-après :

- Retraits : Les constructions doivent obligatoirement être implantées à l'alignement. Cependant, au-dessus du niveau rez-de-chaussée les retraits sur alignements sont libres.
- Saillies : Les saillies sur façades, de 2 mètres maximum, sont autorisées pour les éléments tels que balcons, bow-windows, surplombs, oriels, ... à partir de 3,50 mètres au-dessus du niveau des voies ou emprises publiques ou à vocation publique.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent respecter l'implantation par rapport aux limites séparatives figurant sur le secteur à plan masse.

Implantation entre constructions sur une même unité foncière :

Les constructions doivent respecter l'implantation entre constructions sur une même unité foncière figurant sur le secteur à plan masse.

Emprise au sol maximale des constructions :

Les constructions doivent respecter l'emprise constructible maximale figurant sur le secteur à plan masse.

Espace vert de pleine terre et espace perméable et éco-aménagé minimum :

Le taux de pleine terre et le espace perméable et éco-aménagé minimum à respecter figurent sur le secteur à plan masse.

Hauteur maximale des constructions :

Les constructions doivent respecter la hauteur maximale figurant sur le secteur à plan masse.

Toutefois pour des éléments techniques tels que ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la hauteur maximum peut être dépassée à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10ème de la superficie du dernier niveau de construction.

Les parties de façades des bâtiments d'habitation d'une hauteur de R+6 ne peuvent excéder chacune 32 mètres linéaire et pour chaque linéaire de façade, les bâtiments d'habitation d'une hauteur de R+5 ne peuvent excéder 16 mètres linéaire.

Pour le plan masse Cr13

Implantation par rapport à l'alignement :

Les constructions doivent respecter l'implantation par rapport à l'alignement figurant sur le secteur à plan masse.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent respecter l'implantation par rapport aux limites séparatives figurant sur le secteur à plan masse.

Implantation entre constructions sur une même unité foncière :

Les constructions doivent respecter l'implantation entre constructions sur une même unité foncière figurant sur le secteur à plan masse.

Emprise au sol maximale des constructions :

Les constructions doivent respecter l'emprise constructible maximale figurant sur le secteur à plan masse.

L'emprise au sol maximale en infrastructure est fixée à 100% de la superficie de l'unité foncière.

Espace vert de pleine terre et espace perméable et éco-aménagé minimum :

Le taux de pleine terre et le espace perméable et éco-aménagé minimum à respecter figurent sur le secteur à plan masse.

Hauteur maximale des constructions :

Les constructions doivent respecter la hauteur maximale figurant sur le secteur à plan masse.

Pour les plans masses Cr19

Implantation par rapport à l'alignement :

Les constructions doivent respecter l'implantation par rapport à l'alignement figurant sur le secteur à plan masse.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent respecter l'implantation par rapport aux limites séparatives figurant sur le secteur à plan masse.

Implantation entre constructions sur une même unité foncière :

Les constructions doivent respecter l'implantation entre constructions sur une même unité foncière figurant sur le secteur à plan masse.

Emprise au sol maximale des constructions :

Les constructions doivent respecter l'emprise constructible maximale figurant sur le secteur à plan masse.

Espace vert de pleine terre et espace perméable et éco-aménagé minimum :

Le taux de pleine terre et le espace perméable et éco-aménagé minimum à respecter figurent sur le secteur à plan masse.

Hauteur maximale des constructions :

Les constructions doivent respecter la hauteur maximale figurant sur le secteur à plan masse. Toutefois pour des éléments techniques tels que ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la hauteur maximum peut être dépassée à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10ème de la superficie du dernier niveau de construction.

Pour le plan masse Cr17

Implantation par rapport à l'alignement :

Les constructions doivent respecter l'implantation par rapport à l'alignement figurant sur le secteur à plan masse.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent respecter l'implantation par rapport aux limites séparatives figurant sur le secteur à plan masse.

Implantation entre constructions sur une même unité foncière :

Les constructions doivent respecter l'implantation entre constructions sur une même unité foncière figurant sur le secteur à plan masse.

Emprise au sol maximale des constructions :

Les constructions doivent respecter l'emprise constructible maximale figurant sur le secteur à plan masse.

Espace vert de pleine terre et espace perméable et éco-aménagé minimum :

Le taux de pleine terre et le espace perméable et éco-aménagé minimum à respecter figurent sur le secteur à plan masse.

Les arbres de haute tige sont exigés selon les possibilités, dans les zones libres de construction, dans les distances de retrait et sur tous les espaces disponibles bordant les voiries.

Hauteur maximale des constructions :

Les constructions doivent respecter la hauteur maximale figurant sur le secteur à plan masse.

Pour les plans masses Cr20, Cr22, Cr23

Implantation par rapport à l'alignement :

Les constructions doivent respecter l'implantation par rapport à l'alignement figurant sur le secteur à plan masse.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent respecter l'implantation par rapport aux limites séparatives figurant sur le secteur à plan masse.

Implantation entre constructions sur une même unité foncière :

Les constructions doivent respecter l'implantation entre constructions sur une même unité foncière figurant sur le secteur à plan masse.

Emprise au sol maximale des constructions :

Les constructions doivent respecter l'emprise constructible maximale figurant sur le secteur à plan masse.

Espace vert de pleine terre et espace perméable et éco-aménagé minimum :

Le taux de pleine terre et le espace perméable et éco-aménagé minimum à respecter figurent sur le secteur à plan masse.

Ce pourcentage peut être réduit pour être compatible avec les dispositions relatif à « l'emprise au sol maximale des constructions ».

Les arbres de haute tige sont exigés selon les possibilités, dans les zones libres de construction, dans les distances de retrait et sur tous les espaces disponibles bordant les voiries.

Hauteur maximale des constructions :

Les constructions doivent respecter la hauteur maximale figurant sur le secteur à plan masse.

Pour le plan masse Cr21

Implantation par rapport à l'alignement :

Les constructions doivent respecter l'implantation par rapport à l'alignement figurant sur le secteur à plan masse.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent respecter l'implantation par rapport aux limites séparatives figurant sur le secteur à plan masse.

Implantation entre constructions sur une même unité foncière :

Les constructions doivent respecter l'implantation entre constructions sur une même unité foncière figurant sur le secteur à plan masse.

Emprise au sol maximale des constructions :

Les constructions doivent respecter l'emprise constructible maximale figurant sur le secteur à plan masse.

Espace vert de pleine terre et espace perméable et éco-aménagé minimum :

Le taux de pleine terre et le espace perméable et éco-aménagé minimum à respecter figurent sur le secteur à plan masse.

Ce pourcentage peut être réduit pour être compatible avec les dispositions relatif à « l’emprise au sol maximale des constructions ». Les espaces verts implantés sur dalle, terrasse et toiture, doivent comprendre une épaisseur de substrat variant au minimum entre 30 à 60 cm en fonction de la nature des végétaux plantés.

Les arbres de haute tige sont exigés selon les possibilités, dans les zones libres de construction, dans les distances de retrait et sur tous les espaces disponibles bordant les voiries.

Hauteur maximale des constructions :

Les constructions doivent respecter la hauteur maximale figurant sur le secteur à plan masse.

Pour le plan masse Cr24

Implantation par rapport à l’alignement :

Les constructions doivent respecter l’implantation par rapport à l’alignement figurant sur le secteur à plan masse.

Dans ce secteur de plan masse, des retraits ou saillies sont autorisés dans les conditions ci-après :

- Retraits : Les constructions doivent obligatoirement être implantées à l’alignement. Cependant, au-dessus du niveau rez-de-chaussée les retraits sur alignements sont libres.
- Saillies : Les saillies sur façades, de 2 mètres maximum, sont autorisées pour les éléments tels que balcons, bow-windows, surplombs, oriels, ... à partir de 3,50 mètres au-dessus du niveau des voies ou emprises publiques ou à vocation publique. Les saillies susvisées ne doivent pas dépasser 0,80 mètre maximum sur façades à partir de 3,50 mètres au-dessus du niveau des voies ou emprises publiques ou à vocation publique.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent respecter l’implantation par rapport aux limites séparatives figurant sur le secteur à plan masse.

Implantation entre constructions sur une même unité foncière :

Les constructions doivent respecter l’implantation entre constructions sur une même unité foncière figurant sur le secteur à plan masse.

Emprise au sol maximale des constructions :

Les constructions doivent respecter l’emprise constructible maximale figurant sur le secteur à plan masse.

Espace vert de pleine terre et espace perméable et éco-aménagé minimum :

Le taux de pleine terre et le espace perméable et éco-aménagé minimum à respecter figurent sur le secteur à plan masse.

Hauteur maximale des constructions :

Les constructions doivent respecter la hauteur maximale figurant sur le secteur à plan masse.

Toutefois pour des éléments techniques tels que ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la hauteur maximum peut être dépassée à condition que leur superficie n’excède pas le 1/10ème de la superficie du dernier niveau de construction.

Plan de nivellement

Un plan de nivellement pour le calcul des règles de gabarit est annexé au PLUi.

b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Bâti patrimonial au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme

En complément des dispositions ci-dessous, s'applique des prescriptions spécifiques aux bâtis patrimoniaux repérés. Ces prescriptions figurent en annexe du présent règlement sous formes de fiches individuelles dont les prescriptions, si elles sont plus restrictives, priment sur les dispositions ci-après.

Dispositions relatives aux travaux

Tous les travaux réalisés sur le bâti patrimonial (constructions, murs et clôtures ouvragées) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie du bâti patrimonial existant. En particulier, les surélévations sont interdites, sauf exception mentionnée dans l'annexe du règlement relative au patrimoine bâti remarquable ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâti, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade (garde-corps, ferronnerie, balcons, volets...), les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâti dans le cas de requalification et réhabilitation ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.
- La restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'usages.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction patrimoniale existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux d'apparence analogue à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries. Les percements en toiture sont interdits côté voies et emprises publiques.

La modification de ces bâtiments devra respecter l'harmonie générale en s'accordant avec les volumes et les matériaux d'origine, sans exclure un projet adoptant des formes et matériaux de l'architecture contemporaine, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

Lorsqu'un mur de clôture accompagne un bâtiment remarquable mais n'est pas repéré en tant que tel, il pourra être reconstruit dans les mêmes proportions.

Le traitement paysager, des constructions annexes et des extensions devra s'accorder avec un aménagement harmonieux des abords du bâtiment remarquable. En particulier, les nouvelles constructions et extensions ne devront pas masquer la totalité d'un bâtiment remarquable visible depuis l'espace public.

Démolition

La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) pour des travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc..) dans la limite de 50%.

- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) pour les bâtiments faisant l'objet d'un arrêté de péril en application du code de la construction et de l'habitation.

Ces dispositions conditionnant la démolition ne s'appliquent pas aux extensions et autres ajouts postérieurs à la construction initiale qui n'adoptent pas une harmonie avec la construction principale.

Isolation

Les travaux d'isolation par l'extérieur sont interdits dès lors qu'ils entraînent une dénaturation des éléments de modénature existants (corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres et portes, chaînage d'angles, ...) sauf si ces modénatures sont recrées à l'identique, et de l'aspect des façades (briques, pierre de taille, meulière...).

Insertion des constructions à proximité

Lorsqu'il existe sur l'unité foncière ou sur l'une des unités foncières contigus une construction repérée au titre de l'article L 151-19, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Ensembles bâtis patrimoniaux au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme

Sucy-en-Brie :

Seb1

Pour les unités foncières uniquement desservis par des sentiers, et pour des motifs de préservation du paysage de cœurs d'îlots et de valeur patrimoniale des sentiers, aucune construction neuve n'est autorisée (sauf constructions techniques type réseaux, sécurité...). Seule des extensions destinées à l'habitation et présentant un caractère pérenne, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol sont autorisées. Cette possibilité d'extension ne pourra être accordée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLUi.

Linéaires de façades protégées au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc... pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager identifiées au document graphique par un linéaire de façades protégées:

Maçonnerie

- La maçonnerie de petits moellons de pierre doit être enduite, sauf les pierres de meulières destinées à rester apparentes.
- Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, les linteaux, les bandeaux en pierre de taille ne doivent, normalement, être ni enduits, ni peints.
- L'ordonnement des baies doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies les unes au-dessus des autres ou sur le même niveau horizontal).

La couverture

- La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées. Le matériau originel de couverture (en général, tuile plate) doit être respecté ou restauré.
- Les tuiles plates sont du type « petit moule » de 65 à 80 tuiles au m². L'ardoise et la tuile à emboîtement (tuile mécanique) peuvent être admises lorsqu'elles existent. Le métal peut être admis pour les jonctions aux toitures ou une disposition architecturale spécifique.
- Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,80 m de large sur 1 m de long (en suivant la pente du rampant). Toutefois une dimension supérieure peut être admise dans le cas d'une composition architecturale adaptée à la forme et à la surface de couverture (châssis, verrières).

Les menuiseries, les ferronneries

- Les menuiseries des portes, des fenêtres et des contrevents ou des volets, des portails, doivent présenter un aspect bois peint. Toutefois des menuiseries métalliques (structures de verrières, volets dépliant, portails), peuvent être admises lorsque leur utilisation s'adapte à des constructions représentatives de leur usage (époques, fonctions).
- Les bois qui divisent les vantaux de fenêtres en 2, 3 ou 4 carreaux doivent être maintenus ou restaurés.
- Lorsque les façades sont ordonnancées (séries de fenêtres alignées horizontalement et verticalement), les menuiseries doivent être du même type sur l'ensemble des baies identiques.
- Les menuiseries et les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, notamment la finesse des sections utilisées. Elles doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade. Toutefois les portes cochères et les devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.
- Les volets roulants sont interdits.

Les détails

Sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, ou restitués notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, les épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, les portails.

Les cours au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme

Les cours communes identifiées au document graphique doivent être préservées et garder leur vocation de cour. Les caniveaux et revers pavés devront être conservés. Les revêtements type bitumineux sont interdits.

Clôture au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme

La démolition des clôtures et murs de clôtures repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle pour la réalisation d'un nouvel accès à l'unité foncière, et si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

Sentes au titre du L. 151-38 du Code de l'urbanisme

Les sentes et cheminements piétonniers protégés au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme au document graphique, sont à conserver dans leur tracé, leurs caractéristiques principales (vocation piétonne ou cycle dominante...) et leurs revêtements perméables, le cas échéant. Leur continuité et leur ouverture au public doivent être assurées.

Cône de vue paysager au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme

Alfortville

Al1

Les perspectives visuelles vers la Seine identifiées sur le document graphique doivent être préservées. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres doit respecter une distance minimale de 10 mètres le long de la rue de Charenton, distance qui s'accroît progressivement pour atteindre au moins 25 mètres le long du quai Blanqui.

Santeny

Sa1

Les perspectives visuelles identifiées sur le document graphique doivent être préservées. Ainsi, toutes les constructions ou utilisations du sol portant atteinte à cette perspective visuelle sont interdites.

Marolles-en-Brie

Meb1

La perspective visuelle vers le château de Gros Bois délimitée au document graphique doit être préservée. Ainsi, toutes les constructions ou utilisations du sol portant atteinte à cette perspective visuelle sont interdites.

c. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espace paysager identifié au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Espaces paysagers d'usage collectif

Ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique.

Les espaces paysagers de parcs et jardins doivent conserver leur aspect naturel et végétal : les plantations existantes doivent être maintenues. Le caractère perméable de la zone doit être préservé. Les clôtures en limites séparatives des espaces verts à protéger doivent être perméables à la petite faune.

Toute construction, aménagement, mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs y est interdit, hormis :

- Les travaux d'amélioration, le changement de destination et l'extension des constructions existantes ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics nécessaires à la gestion et à la valorisation du parc, à l'accueil du public, aux allées, circulations douces ou stationnements perméables, à condition de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du lieu.

Espaces verts paysager à protéger

Ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151- 23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique.

Les espaces verts à protéger doivent conserver leur aspect naturel et végétal : les plantations existantes doivent être maintenues. Le caractère perméable de la zone doit être préservé. Les clôtures en limites séparatives des espaces verts à protéger doivent être perméables à la petite faune.

Toute construction, aménagement, mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs y est interdit, hormis :

- les travaux d'amélioration et le changement de destination des constructions existantes ;
- les abris légers

- les aménagements liés aux circulations douces de moins de 1,40 m de large, à condition qu'ils soient perméables,
- les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Continuité écologique à préserver identifiée au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

La Queue en Brie

Lqeb1

Dans les emprises de corridors écologiques à préserver identifiés sur le document graphique, toutes les constructions sont interdites. Ces emprises devront être traitées à 100% en espace vert de pleine terre et végétalisées.

Haie à créer ou à préserver au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Sur les haies identifiées au document graphique, les arbustes, arbres, haies devront être préservés ou plantés.

Leur abatage ne peut être motivé que par des impératifs de sécurité ou phytosanitaire justifiés par une étude spécifique. En cas d'abatages, ces arbres doivent être remplacés par des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques

L'annexe du présent règlement présente une liste des essences d'arbres et d'arbustes à privilégier, ainsi qu'une liste des espèces invasives et allergènes à proscrire. Cette liste est susceptible d'évoluer notamment au regard des changements climatiques.

Alignement d'arbre identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Sont interdits les coupes et abatages d'arbres d'alignements identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sur le document graphique, sauf pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic phytosanitaire réalisé par un organisme indépendant. En cas d'abatage, la protection au titre du L. 151-23 du Code d'urbanisme s'applique également à l'emplacement de l'arbre abattu, dans la perspective d'une éventuelle replantation.

Il est interdit d'impacter le houppier ou le système racinaire de l'arbre ni de nuire à terme à son développement. Sont cependant admis les élagages justifiés pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, dans le strict respect des règles de la profession, sans altération de la pérennité de l'arbre et de son développement futur.

Par ailleurs, les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. La localisation des accès des véhicules doit être choisie pour ne pas impacter des plantations. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abatage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public sous réserve d'une « replantation » de compensation.

Arbre remarquable identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Sont interdits les coupes et abattages d'arbres remarquables identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sur le document graphique, sauf pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic phytosanitaire réalisé par un organisme indépendant et immédiatement assorti d'une exigence de replantation d'espèces qui présentent un développement similaire à l'âge adulte sur le terrain. Le format minimum à la plantation sera le suivant :

- Baliveau d'au moins 300/350 cm,
- ou arbre de grand développement d'au moins 15 m à l'âge adulte.

Il est interdit d'impacter le houppier ou le système racinaire de l'arbre ni de nuire à terme à son développement. Sont cependant admis les élagages justifiés pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, dans le strict respect des règles de la profession, sans altération de la pérennité de l'arbre et de son développement futur.

Ainsi une distance doit être observée entre le tronc de l'arbre remarquable protégé et tout projet de construction principale ou tout projet d'imperméabilisation du sol, en respectant le tableau ci-dessous :

	Distance entre l'axe du tronc et les façades*
Arbre de grand développement (15 mètres et plus à maturité)	6 mètres minimum
Arbre de moyen développement (8 à 15 mètres à maturité)	4 mètres minimum
Arbre de petit développement (5 à 8 mètres à maturité)	3 mètres minimum

Dans la surface définie par cette distance au pied de tout arbre remarquable repéré pour assurer leur bon développement, sont interdites toutes les occupations et les utilisations des sols autre que la pleine terre. Les changements de niveau de sol sont également interdits.

Par ailleurs, les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public sous réserve d'une « replantation » de compensation.

Plans d'eau et cours d'eau identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme

1. Pour les éléments identifiés sur le document graphique en tant que « plans d'eau et cours d'eau à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme » est interdit :
 - Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des éléments identifiés
 - Les comblements, affouillements, exhaussements des sols
 - Le drainage, le remblaiement
 - Les dépôts divers
 - Toute suppression de la végétation existante des berges, sauf pour des recompositions d'aménagement arborés et végétalisés
 - Les constructions de toute nature dans une bande de 6 mètres le long des rives des espaces en eau constituant la trame bleue.
 - Les constructions de toute nature dans une bande de 10 mètres le long des rives du Morbras.

2. En cohérence avec le SAGE de l'Yerres, afin de ne pas obérer la réalisation future de projets de restauration hydromorphologique des cours d'eau, y compris sur les « zones urbanisées », un périmètre inconstructible de 20 mètres de part et d'autre de l'Yerres, la Rigaude, du Réveillon, Choigny et la Saussay doit être respecté. Cette bande inconstructible devra être préserver en espace vert de pleine terre et végétalisée. Les clôtures pleines sont interdites et doivent assurées le bon écoulement des eaux. Dans cette bande de 20 mètres, les travaux sur les constructions existantes sont autorisés à condition qu'ils ne génèrent pas d'emprise au sol supplémentaire. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

3. Toute construction est également interdite dans un rayon de 8 mètres autour des mares artificielles ou naturelles identifiées sur le document graphique. Cette bande inconstructible devra être préserver en espace vert de pleine terre et végétalisée.

Zones humides identifiées au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement, permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières sont applicables dès lors qu'une étude a pu justifier du caractère humide de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Dans les zones humides identifiées sur le document graphique, il est interdit :

- de détruire une zone humide ou d'altérer ses fonctions sauf impossibilité dûment justifiée
- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites,
- de réaliser quelque affouillement ou exhaussement de sol.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 6 mètres des berges d'une zone humide milieu aquatique.

Toute zone humide, inventoriée ou non, doit également être protégée et sa gestion définie conformément aux éléments mentionnés dans le cadre du SAGE de l'Yerres.

Conformément aux SAGE en vigueur, toute destruction ou altération de zone humide de plus de 500 m² doit conduire à une compensation sur une surface égale à au moins 200 % de la surface impactée, dans le bassin versant de la même masse d'eau et avec une équivalence en termes de fonctions et de biodiversité. Si, la compensation ne peut se faire qu'en dehors du bassin versant de la même masse d'eau, la surface de compensation est portée à 250% de la surface impactée.

Sont néanmoins autorisés :

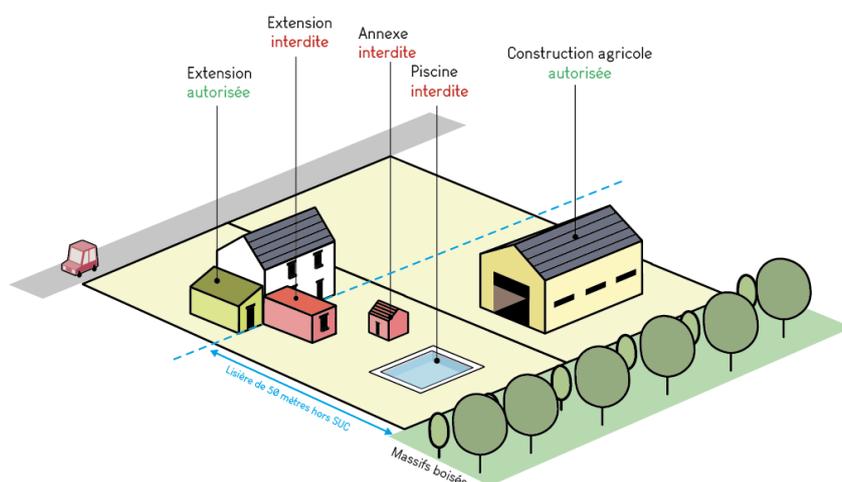
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Lisières de massifs boisés de plus de 100 hectares

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares :

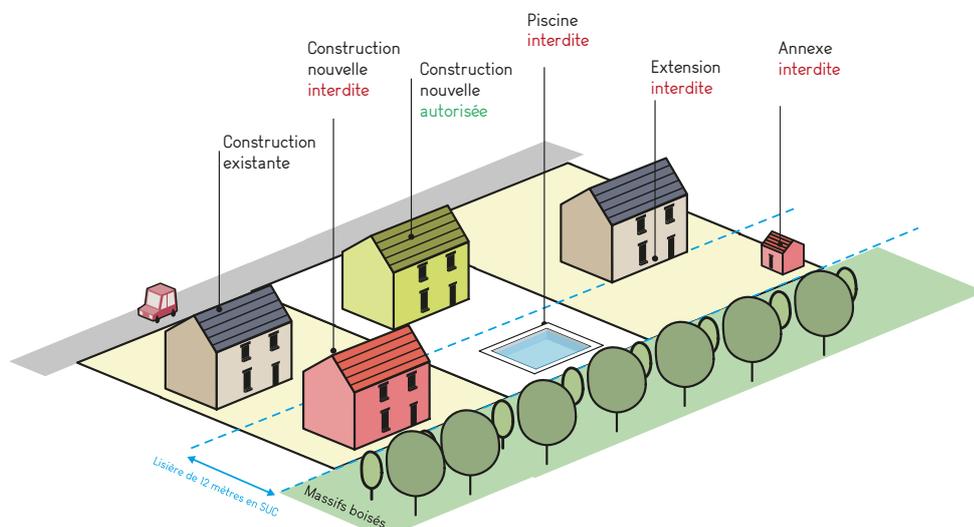
En dehors des sites urbains constitués :

- A l'exclusion des bâtiments à usage agricole, toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière.
- Peuvent toutefois être autorisés :
 - la réfection et surélévations des constructions existantes, dès lors qu'il n'y a pas d'avancée vers le massif ;
 - les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière ;
 - les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés ;
 - les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles de sylviculture ou forestières ;
 - les aménagements d'intérêt public



Dans les sites urbains constitués :

- Toute construction ou extension de constructions existantes, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif et des abris légers, est interdite dans la bande de 12 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares identifiés sur le document graphique.



Espaces boisés classés au titre du L. 113-1 du Code de l'urbanisme

Les espaces boisés classés identifiés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.

Les coupes et abattages d'*arbres* sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4.